



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 348]

नई दिल्ली, सोमवार, सितम्बर 11, 2017/भाद्र 20, 1939

No. 348]

NEW DELHI, MONDAY, SEPTEMBER 11, 2017/BHADRA 20, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 4 अगस्त, 2017

**सं. टीएएमपी/23/2017.—एमओपीटी** महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा अपने दिनांक 8 अगस्त, 2012 के आदेश के द्वारा अग्रतट भूमि क्षेत्र के लिए अनुमोदित लाइसेंस शुल्क के संशोधन के लिए मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के आवेदन का इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/23/2017-एमओपीटी

मरमुगाव पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

(i). श्री टी.एस.बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

**आदेश****(जुलाई, 2017 के 21वें दिन पारित)**

यह मामला इस प्राधिकरण के 8 अगस्त, 2012 के आदेश सं. टीएमपी/8/2012 एमओपीटी द्वारा पहले अनुमोदित अग्रतट भूमि क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क के संशोधन के लिए मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त उनके 3 मार्च, 2017 के प्रस्ताव से संबंधित है।

2. इस प्राधिकरण ने मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त पत्तन भूमि के संपदा किरायों में संशोधन के लिए प्राप्त प्रस्ताव का 2 मई, 2012 को संशोधन किया था। वह आदेश भारत के राजपत्र में 18 मई, 2012 के राजपत्र सं. 130 में अधिसूचित हुआ था। उस आदेश में यह कहा गया था कि संशोधित पट्टा किराये राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति अर्थात् 17 जून, 2012 से प्रभावी होंगे। संशोधित दरमानों की वैधता 16 जून, 2017 तक 5 वर्ष के लिए नियत की गई थी। दरमान में प्रति वर्ष 2 प्रतिशत की स्वतः वृद्धि नियत थी।

3.1 मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) ने इस प्राधिकरण द्वारा 2 मई, 2012 को पारित आदेश की समीक्षा के लिए 28 मई, 2012 को समीक्षा आवेदन दायर किया।

3.2 इस प्राधिकरण ने एमओपीटी द्वारा दायर समीक्षा आदेश का निपटान करते हुए 8 अगस्त, 2012 को एक आदेश पारित किया जो 1 अक्टूबर, 2012 के भारत के राजपत्र में राजपत्र सं. 215 के अंतर्गत अधिसूचित हुआ। उक्त प्रशुल्क आदेश में एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित भूमियों के दो भिन्न मूल्यांकनों के आधार पर क्रमशः मरमुगाव बंदरगाह / वास्को डि गामा खाड़ी और हैंडलैंड साडा के भीतर किरायों के दो सैटों को अधिसूचित किया गया था। किरायों के दो भिन्न सैट (i) पीटी शीट संख्या 7 के चलता सं. 3 के अंतर्गत सर्वेक्षण की गई भूमि और (ii) ऊपर (i) के अतिरिक्त अन्य भूमि के लिए थे। एमओपीटी द्वारा दायर समीक्षा आवेदन का निपटारा करते समय, इस प्राधिकरण ने संशोधित दरों को 2 मई, 2012 के मूल आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से 5 वर्षों की अवधि के लिए लागू करना निर्धारित किया था।

3.3. एमओपीटी द्वारा दायर समीक्षा आवेदन से संबंधित 8 अगस्त, 2012 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित अग्र तट भूमि के दखल के लिए प्रभारों के संगत उद्धरण नीचे दिए गए हैं:-

II. अग्रवर्ती तटभूमि पर कब्जे हेतु प्रभार:

क्र.सं.	ब्यौरा	दर (रु. में)	इकाई
(i).	वास्कोडिगामा खाड़ी में लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग कार्य करने के लिए। (i). पीटी शीट संख्या 7 के चलता संख्या 3 के अंतर्गत सर्वेक्षण की गई भूमि (ii). उपरोक्त (i) के अतिरिक्त अन्य भूमि	300.00 500.00	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति क्लैंडर माह या उसका अंश
(ii).	वास्कोडिगामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम / चिकालिम / सान्कोअले / जुआरी नदी का उत्तर / बेतुल तटाग्र/ लांच/ बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक/ गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग चलाने के प्रयोजन के लिए	350.00	-वही-

4.1. अब एमओपीटी ने अपने 4 मार्च, 2017 के ईमेल द्वारा 8 अगस्त, 2012 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अग्रतट क्षेत्र के विषय में संपदा किरायों में संशोधन (घटौती) का प्रस्ताव इस अनुरोध के साथ दायर किया है कि इसे जून, 2012 से पूर्वव्यायी प्रभाव दिया जाए।

4.2 विषयक प्रस्ताव में एमओपीटी द्वारा उठाए गए मुद्दे का सारांश इस प्रकार है :

- (i). प्राधिकरण ने 18 मई, 2012 की अधिसूचना सं. 130 के द्वारा मरमुगाव पत्तन न्यास के संपदा किरायों को 5 वर्ष की अवधि के लिए अधिसूचित किया था। वास्को खाड़ी में अग्रतट क्षेत्र का पट्टा किराया 350 रु. प्रति वर्ग मी नियत किया गया था। पत्तन द्वारा नियुक्त भूमि मूल्यांकक द्वारा किए गए भू-मूल्यांकन के आधार पर प्रस्तावित था।

*[बाद में एमओपीटी ने एमओपीटी के प्रस्ताव में उल्लिखित पट्टा किराये में अंतर को देखते समय एमओपीटी ने स्पष्ट किया कि प्रस्ताव क्र सं 2 में सूचीबद्ध अग्रतट क्षेत्र अर्थात् वास्को डि गामा में इतर क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क में संशोधन (घटौती का है) ]।*

- (ii). शिपयार्ड एसोसिएशन, गोवा (एसएजी) ने अनेकों बार पुरानी दरों को जारी रखने और संशोधित दरमानों के अनुसार दरों को कार्यान्वित अथवा परिवर्तित न करने का अनुरोध किया क्योंकि संशोधित दर प्रभार काफी अधिक हैं और वहन योग्य नहीं है।
- (iii). एमओपीटी बोर्ड की 29 जुलाई, 2016 की बोर्ड की बैठक में अग्रवर्ती तटीय क्षेत्र के दरमानों में घटौती की समीक्षा का प्रस्ताव रखा गया। बोर्ड ने 29 जुलाई, 2016 के संकल्प सं. 49 के द्वारा जून, 2012 से 'प्रयोजन आधारित मूल्यांकन' संकल्पना पर आधारित अग्रतट क्षेत्र के दरमानों पर मूल्यांकन आधार पर समीक्षा करने को सहमत हुआ। बोर्ड ने अधिकृत सरकारी मूल्यांकक श्री महेन्द्र एस काकुले को इस संबंध में नियुक्त किया।
- (iv). सरकारी अधिकृत मूल्यांकक ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट दे दी है। मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति प्रस्ताव के साथ संलग्न है। भू मूल्यांकन रिपोर्ट में सरकारी अधिकृत मूल्यांकक द्वारा अग्रतट क्षेत्र के लिए उठाए गए मुख्य मुद्दे इस प्रकार हैं:

(v). **बाजार समीक्षा**

एमओपीटी की अग्रतट सुविधाओं का प्रयोग अधिकतर बाजे मरम्मत प्रचालनों के लिए किया जाता है तो गोवा में लौह अयस्क खनन कार्यकलापों पर निर्भर करता है।

गोवा में खनन कार्य सरकार के निर्देशों के अनुसार, 2012 से 2015 तक रुके हुए है और इससे बाजें मरम्मत उद्योग पर गम्भीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है। यदि 2015 से गोवा में खनन की संस्तुति की गई है परन्तु उद्योग एक चुनौतीपूर्ण समय से गुजर रहा है क्योंकि लौह अयस्क का निर्यात वर्ष 2011-12 में अपने चरम बिंदु से 50 प्रतिशत से भी अधिक घट गया है और अंतरराष्ट्रीय वस्तु बाजार में लौह अयस्क की कीमत कमजोर होने के कारण भी उद्योग पर प्रभाव पड़ा है।

(vi). **मूल्यांकन की प्रक्रिया**

(क). आदर्शता ऐसा मूल्यांकन बाजार मूल्य और समान अग्रतट सुविधाओं के लिए बाजार किरायों संबंधी बाजार की स्थितियों पर आधारित होना चाहिए। तथापि इस सूक्ष्म बाजार की विलक्षण स्थिति ऐसी है कि इस क्षेत्र में बिक्री / किराये का पूर्णतः अभाव है जो अंतरराष्ट्रीय मूल्यांकन मानक परिषद (आईवीएससी) द्वारा यथा परिभाषित बाजार मूल्य और बाजार किराये की कसौटी में फिट होती है।

तुलनीय बाजार संबंधी डाटा प्राप्त करने में जिस पर विषयक संपत्ति के बाजार मूल्य और बाजार किराये के आकलन के लिए विश्वास किया जा सकता है उक्त बाधा के कारण ऐसी अग्रतट सुविधाओं पर किए जाने वाले व्यापार के मूल्य का आकलन अन्य उपलब्ध विकल्प पर किया जाना इस संकल्पना पर कि यह एक उचित दक्ष प्रचालक द्वारा किया जा रहा है और कि व्यापार पहले से स्थापित है। तब व्यापार के कुल मूल्य को विभिन्न घटकों में विभाजित किया जाता है जो उक्त व्यापार का (अग्रतट सुविधाओं सहित) अंग होते हैं। जिस डाटा पर विश्वास किया गया है वह कम्पोजिट मैटीरियल इंडस्ट्रीज प्रा.लि. से संबंधित है जो बार्ज मरम्मत (शुष्क बार्ज और वैट बार्ज दोनों) का काम करती है और जिसकी मरमुगाव तालुक में एमओपीटी में अग्रतटीय सुविधाओं का परिचालन भी है। इस डाटा को शिपयार्ड एसोसिएशन ऑफ गोवा (एसएजी) द्वारा उपलब्ध कराया गया है। जिसकी जानकारी एमओपीटी को भी है। यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि विश्वास करने योग्य और कोई डाटा उपलब्ध नहीं था।

- (ख). गोवा में परिचालित बार्ज उद्योग में से एक के डाटा आधार पर, भू मूल्यांकन आकलन और अग्र तट सुविधाओं के प्रति वर्ग पूंजीकरण विधि पर विचार किया गया। तदनुसार, प्रति वर्ग मी. वार्षिक किराया रु. 2,74,000/2641 वर्ग मी. = 103.74 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष अथवा 8645 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह निकलता है। *[अधिकृत मूल्यांकक द्वारा प्रति वर्ष पट्टा किराया के परिकलन में एक गणितीय अशुद्धि पाई गई थी]*। एमओपीटी ने गणितीय अशुद्धि में सुधार करते हुए मूल्यांकन रिपोर्ट के भाग के रूप में संशोधित नकद प्रवाह सूचना प्रस्तुत की है। लेकिन, एमओपीटी अधिकृत मूल्यांकन की सही की गई लाइसेंस फीस प्रस्तुत नहीं की है।

[यदि गणितीय अशुद्धि को सुधार दिया जाता है सही पट्टा किराया 7.18 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष निकलता है।]

- (ग). मूल्यांकन की उक्त विधि के आधार पर भूमि घटक आसपास में भूखंडों के समान बिक्री के बाजार तुलनीय दरों के आधार पर आकलित मूल्य कम निकलता है।
- (घ). सरकारी तटवर्ती भूमि के लिए पत्तन कप्तान द्वारा प्रभारित किया जा रहा किराया 10 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह है।
- (vii). एमओपीटी अधिकार क्षेत्र के भीतर अग्र तटवर्ती सुविधाओं के लिए बाजार किराये के उक्त कारकों का संज्ञान लेते हुए, अधिकृत मूल्यांकक ने 10 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह अर्थात् 120 रु. प्रति वर्ग मी० प्रति वर्ष के लाइसेंस शुल्क की संस्तुति की है। इस प्रकार अग्रतटवर्ती सुविधाओं का मूल्यांकन 2400 रु. प्रति वर्ग मी. निकलता है। *[2400 रु. प्रति वर्ग मी. के बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत = 144 रु. प्रति वर्ग मी. अर्थात् 12 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह निकलता है न कि 10 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह जैसा कि मूल्यांकक ने संस्तुत किया है]*
- (viii). एमओपीटी ने उपाध्यक्ष (एमओपीटी) की अध्यक्षता में भू आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जिसके अन्य सदस्य एफएएंडसीएओ, यातायात प्रबंधक और मुख्य अभियंता थे। मामला एलएसी के समक्ष रखा गया।
- (क). एलएसी ने 12 दिसंबर, 2016 को हुई अपनी बैठक में अग्रतटीय क्षेत्र के विषय में दरमानों के संशोधन पर पुनर्विचार किया। विचार-विमर्श के पश्चात, भू-आबंटन समिति ने अधिकृत मूल्यांकक द्वारा संस्तुत 2400 रु. प्रति वर्ग मी. भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करते हुए भू नीति दिशानिर्देशों के अनुसार यह बताया

कि बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम वार्षिक पट्टा किराया होना चाहिए, अग्रतटीय क्षेत्र का संशोधित भूमि किराया सेवा कर के बिना 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी. प्रति माह 12 जून, 2012 के पूर्व व्यापी प्रभाव से 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ संस्तुति की

$$[2400 \times 6 - = 144 \text{ रु. प्रति वर्ष} / 12 \text{ माह} = 12 \text{ रु. प्रति मी. प्रति माह}]$$

(ख). अग्रतटीय क्षेत्र के प्रभारों के संशोधन के लिए प्रस्ताव को एमओपीटी बोर्ड के समक्ष रखा गया। एमओपीटी के न्यासी मंडल ने 13 फरवरी, 2017 को हुई अपनी बैठक में अग्रतटीय क्षेत्र के लिए 1 जून, 2012 के पूर्वव्यापी प्रभाव से 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी. माह, सेवा कर रहित, पट्टा किराया / दरों में 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ के दरों के संशोधन के प्रस्ताव को अनुमोदित किया।

4.3. तदनुसार, एमओपीटी ने अग्रतटीय क्षेत्र के संबंध में, 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी. प्रति माह के, सेवा कर रहित, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ, जून, 2012 के पूर्वव्यापी प्रभाव से पट्टा किरायों के संशोधन के प्रस्ताव पर विचार करने का अनुरोध किया।

5.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमओपीटी के 03 मार्च, 2017 के प्रस्ताव की प्रति हमारे 14 मार्च, 2017 के पत्र के द्वारा एसएजी सहित सभी संबंधित प्रयोक्ताओं / प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई। चूंकि एसएजी ने सूचित किया है कि उन्हें प्रस्ताव की प्रति नहीं मिली। हमारे 12 जून, 2017 के पत्र के द्वारा एसएजी को प्रस्ताव की प्रति पुनः भेजी गई। गोवा मिनरल आरे एक्सपोर्ट एसोसिएशन (जीएमओईए) और इंडियन मोलासस कंपनी (आईएमसी) से विषयक प्रस्ताव पर प्राप्त टिप्पणियों को एक फीडबैक सूचना के रूप में एमओपीटी को अग्रेषित किया गया। हमें अन्य किसी प्रयोक्ता / प्रयोक्ता संगठन से कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई।

5.2. एसएजी द्वारा 31 मई 2017 को उठाया गया मुद्दा, जो इस मामले से संगत है, निम्नवत है:

- (i). हमने अपनी दलील पोत परिवहन मंत्रालय और एमओपीटी को प्रस्तुत की कि शिपयार्ड के लिए प्रशुल्क में अचानक की गई वृद्धि (35 रु. प्रति वर्ग मी.) को वापस लिया जाये और दरों में अधिकतम 10 रु. प्रति वर्ग मी. का संशोधन करने पर पुनर्विचार किया जाए।
- (ii). गोवा राज्य में खनन पर रोक के साथ बार्ज/पोत उद्योग संकट में है और शिपयार्ड का पुनरुज्जीवन मुश्किल है।

5.3. 31 मई, 2017 का उक्त ई-मेल भी हमारे 12 जून, 2017 के पत्र के फीडबैक सूचना के रूप में साथ एमओपीटी को भेजा गया। एमओपीटी से उस पर कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई।

6. इस मामले में एमओपीटी परिसर में 30 मई, 2017 को एक संयुक्त सुनवाई की गई थी। संयुक्त सुनवाई में एमओपीटी ने अपने निवेदन रखे।

7. 3 मार्च, 2017 के प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर हमारे 12 जून, 2017 के पत्र के द्वारा एमओपीटी को कुछेक मुद्दों पर सूचना। स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया था। एमओपीटी ने अपने 3 जुलाई, 2017 के पत्र के द्वारा हमारे द्वारा मांगी सूचना / स्पष्टीकरण का उत्तर दिया गया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण और उन पर एमओपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया गया है :-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण	एमओपीटी का उत्तर
(i).	तटवर्ती क्षेत्र के पट्टा किराया संशोधन के संबंध में मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ संख्या 8 पर 3 अनुलग्नकों का उल्लेख किया गया है, जो रिपोर्ट का हिस्सा हैं। तथापि, एमओपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव के साथ भेजी गई मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ वह अनुलग्नक नहीं लगे पाए गए। इसलिए एमओपीटी से अनुरोध है कि वह सरकारी अधिकृत मूल्यांकन द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुलग्नक-॥ और ॥॥ भेजे, जिनके आधार पर अंतिम पट्टा किराया प्रस्तावित किया गया है।	सरकारी अधिकृत मूल्यांकन द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुलग्नक -॥ और ॥॥ (अनुलग्नक -॥ में कम्पोजिट मैटेरियल इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. को किराये पर दिए गए क्षेत्र का व्यौरा है। अनुलग्नक-॥॥ सरकारी नदीय भूमि के पत्तन द्वारा 11.11.2010 से 10 रु. प्रति मी. प्रति माह की दर पर प्रभारित किए जा रहे किराये से संबंधित है)।
(ii).	एमओपीटी ने अपने 3 मार्च, 2017 के प्रस्ताव में अग्र तटीय क्षेत्र के पट्टा किराये का 350 रु0 प्रति 10 वर्ग मी, अथवा उसके एक भाग के लिए प्रति माह जिसे लागू भू भाग पर, प्रति माह करने का प्रस्ताव किया है। यह देखा जाता है कि, प्रस्तावित पट्टा किराया भू-आबंटन समिति की संस्तुति के आधार पर एमओपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित किया गया है। इस संबंध में, एमओपीटी यह नोट करे कि एमओपीटी ने अग्रतटीय क्षेत्र के लिए पट्टा किरायों में 65 प्रतिशत तक की महत्वपूर्ण घटौती का प्रस्ताव किया है।	पत्तन द्वारा 350 रु. प्रति वर्ग मी प्रति माह का लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव 2012 में संस्कृत अग्रतटीय क्षेत्र में भूमि के बाजार मूल्य को ध्यान में रखकर किया गया था। इस किस्म की तटवर्ती क्षेत्र / जलाग्र जैसी संस्कृत भूमि के लिए गोवा सरकार के पत्तन कप्तान के अंतर्गत किराया 10 रु. प्रति वर्ग मी प्रति माह है। शिपयार्ड एसोसिएशन गोवा (एसएजी) द्वारा की गई शिकायतों के पश्चात, प्रयोग आधारित मूल्यांकन संकल्पना के आधार पर अग्रतटीय क्षेत्र के मूल्यांकन की संस्तुति की। तदनुसार, सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक को नियुक्त किया गया और मूल्यांकक ने अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की जिसे 3.3.2017 के पत्र सं. एफए/कास्ट/125/2017/297 के अंतर्गत प्राधिकरण को भेजा गया। मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट में बाजार मूल्य की संस्तुति की और अग्रतटीय सुविधाओं के लिए बाजार किराया 2400 रु. प्रति वर्ग मी है। भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार वार्षिक पट्टा किराया बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए। वार्षिक किराया और मासिक किराया बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर सुविचार करते हुए क्रमशः 144 रु. प्रति वर्ग मी और 12 रु0 के साथ, भू आबंटन समिति ने जून, 2012 के पूर्वव्यापी प्रभाव से संस्तुति की है। एलएसी द्वारा संस्तुत दरों को अनुमोदन के लिए बोर्ड के समक्ष रखा गया। बोर्ड ने 13.2.2017 से संकल्प सं. 120 के द्वारा अनुमोदन दिया। जून, 2012 से पूर्व अग्रतटीय भूमि के लिए प्रभारित अधिकतम दर, संशोधित दरमानों के लागू होने से पूर्व 71.59 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह थी। इस प्रकार,

		अग्रतटीय क्षेत्र के पट्टा किरायों में 65 प्रतिशत की महत्ववूर्ध घटौती हुई। (350 रु. प्रति वर्ग मी प्रति माह के अनुमोदित लाइसेंस शुल्क को 2 प्रतिशत प्रति वर्ष वृद्धि से वर्तमान लाइसेंस शुल्क 386.42 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह [350 रु. x2%x2%x2%X2%x2%x2%] बनता है। (एलएसी की संस्तुति 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह की है और जिसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है)।								
(iii).	संयुक्त सुनवाई में, एमओपीटी ने बताया कि शिपयार्ड एसोसिशन, गोवा (एसएजी) ने मंत्रालय को प्राधिकरण द्वारा, एमओपीटी के प्रस्ताव के आधार पर, 8 अगस्त, 2012 के आदेश सं0 टीएमपी/8/2012-एमओपीटी के द्वारा अनुमोदित अग्रतटीय क्षेत्र के पट्टा किराये में अत्यधिक वृद्धि के संबंध में अभ्यावेदन दिया है। एमओपीटी ने आगे और बताया है कि मंत्रालय ने अग्रतटीय क्षेत्र के पट्टा किरायों की समीक्षा करने की सलाह दी है। इस संबंध में एमओपीटी को एमओएस द्वारा लिखे उक्त पात्र की प्रति हमारे रिकॉर्ड और संदर्भ के लिए एमओपीटी प्रस्तुत क जिसमें मंत्रालय ने अग्रतटीय क्षेत्रों के पट्टा किरायों की समीक्षा करने को कहा है	मंत्रालय के 17.10.2013 के प9 सं. 16(II) / 2013-पीडी-VII के पत्र और पत्तन द्वारा मंत्रालय को दिए गए उत्तर की प्रतियां अनुलग्नक-ख पर संलग्न है। लेकिन, यह स्पष्ट किया जाता है कि मंत्रालय ने दरों की समीक्षा करने की सलाह नहीं दी है। संयुक्त सुनवाई के दौरान, यह सूचित किया गया था कि एसएजी ने मंत्रालय को अभ्यावेदन दिया है।								
(iv).	8 अगस्त, 2012 के आदेश सं. टीएमपी/8/2012-एमओपीटी के द्वारा अनुमोदित वर्तमान पट्टा किराया अनुसूची-अनुसूची-1। अग्रतटीय भूमि के दखल के लिए प्रभार निम्नवत है:									
	<table><tr><th>क्र.सं.</th><th>व्यौरा</th><th>दर (रू. में)</th><th>इकाई</th></tr><tr><td>(i)</td><td>वास्कोडिगामा खाडी में लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग कार्य</td><td>300.00</td><td>प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति क्लैंडर माह या उसका</td></tr></table>	क्र.सं.	व्यौरा	दर (रू. में)	इकाई	(i)	वास्कोडिगामा खाडी में लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग कार्य	300.00	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति क्लैंडर माह या उसका	
क्र.सं.	व्यौरा	दर (रू. में)	इकाई							
(i)	वास्कोडिगामा खाडी में लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग कार्य	300.00	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति क्लैंडर माह या उसका							

	करने के लिए। (i) पीटी शीट संख्या 7 के चलता संख्या 3 के अंतर्गत सर्वेक्षण की गई भूमि (ii) उपरोक्त (i) के अतिरिक्त अन्य भूमि	500.00	अंश	
(ii)	वास्कोडिगामा खाड़ी से आगे पल्लन सीमाओं तक (डाबोलिम / चिकालिम / सान्कोअले / जुआरी नदी का उत्तर / बेतुल तटाग्र/ लांच/ बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग चलाने के प्रयोजन के लिए	350.00	-वही-	

प्रस्ताव के पैरा 1 में, एमओपीटी ने बताया है कि वास्कों खाड़ी के अग्र तटीय क्षेत्र का पट्टा किराया 350 रु. प्रति 10 वर्ग मी अथवा उसके एक भाग के लिए प्रति कलेंडर माह अथवा उसके एक भाग के लिए निर्धारित था। परंतु, जैसा कि ऊपर की सारणी से देखा जा सकता है 350 रु. प्रति 10 वर्ग मी अथवा उसके एक भाग के लिए प्रति कलेंडर माह अथवा उसके एक भाग के



	लिए वास्को डि गामा खाड़ी से इतर पत्तन की सीमाओं तक के अग्रतटीय क्षेत्र के लिए अनुमोदित था। एमओपीटी से निम्नलिखित को स्पष्ट करने का अनुरोध किया जाता है।					
(क).	एमओपीटी पुष्टि करे कि संशोधन के लिए वर्तमान प्रस्ताव क्रमांक (1) अथवा (2) के लिए है, क्योंकि एमओपीटी के प्रस्ताव में पट्टा किराये और विवरण में अंतर प्रतीत होता है।	दमरनों के संशोधन का वर्तमान प्रस्ताव क्रमांक (2) के अग्रतटीय क्षेत्र से संबंधित है जिसे निम्नलिखित सारणी से देखा जा सकता है : अग्रतटीय भूमि के दखल के प्रभार				
		क्र.सं.	व्यौरा	अधिकारित दर (रु. में)	प्रस्तावित दर	इकाई
		(i)	वास्कोडिगामा खाड़ी में लांच/वार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक/ गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग कार्य करने के लिए। (i)पीटी शीट संख्या 7 के चल्ता संख्या 3 के अंतर्गत सर्वेक्षण की गई भूमि (ii) उपरोक्त (i) के अतिरिक्त अन्य भूमि	300.00  500.00	300  500	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति क्लैंडर माह या उसका अंश
		(ii)	वास्कोडिगामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम/ चिकालिम / सान्कोअले / जुआरी नदी का उत्तर /	350.00	120	-वही-

		बेतुल तटाग्र/ लांच/ बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग चलाने के प्रयोजन के लिए			
(ख).	क्रमांक (1) और (2) दोनों ही अग्रतटीय क्षेत्रों के दखल के लिए निर्धारित पट्टा किराया समान उपयोग / प्रयोजन के लिए है अर्थात लांच / बार्ज मरम्मत कारखाना अथवा वाणिज्यिक / गैर-वाणिज्यिक प्रयोजन सहित अन्य उदयोग के लिए है। जबकि एमओपीटी का प्रस्ताव क्रमांक 1 अग्रतटीय क्षेत्र के वर्तमान पट्टा किरायों को 300 रु. और 500 रु. प्रति वर्ग 10 वर्ग मी प्रति कलैंडर माह बनाये रखने का है, क्रमांक (2) के पट्टा किरायों को कम करने के प्रस्ताव के कारण स्पष्ट किए जाएं क्योंकि न तो यह एलएसी की रिपोर्ट में कोई उल्लेख है और न ही बोर्ड के अनुमोदन में	वर्तमान में क्रमांक 1 से दिए गए वास्को खाड़ी में कोई पोत मरम्मत कार्य नहीं हो रहा है और वास्कों खाड़ी का उपयोग वाणिज्य प्रयोजनों के लिए किया जाता है। अतः वास्को खाड़ी की दरों में कोई परिवर्तन नहीं होगा।			
V.	एमओपीटी बताये कि पिछले संशोधन के दौरान अग्रतटीय क्षेत्र के भू मूल्यांकन के लिए एमओपीटी द्वारा क्या आधार अपनाया गया था और वर्तमान प्रस्ताव में अपनायी गई परिवर्तित विधि क्या है। वर्तमान प्रस्ताव में क्रमांक (2) के संबंध में अग्रतटीय क्षेत्र के भू-मूल्यांकन के भिन्न प्रक्रिया अपनाने के कारणों को विस्तार से बताएं।	कृपया क्रमांक सं. (II) में दिए गए उत्तर को देखें।			
vi.	जैसा कि पहले बताया गया है, एमओपीटी ने जून, 2012 के पूर्वव्यापी प्रभाव से अग्रतटीय, क्षेत्र के पट्टा किरायों में 350 रु. से 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति कलैंडर माह अथवा उसके एक भाग के लिए संशोधन	जून, 2012 में अग्रतटीय क्षेत्र के पट्टा किरायों में 350 रु. प्रति 10 वर्ग मी तक की वृद्धि करने पर केवल 4 पक्षों ने पट्टा किराये का भुगतान किया है। इन चारों पक्षों का वापसी की कोई बड़ी राशि नहीं है और पत्तन ने मामले का संज्ञान लिया है।			

	(अर्थात् घटौती) चाही है। एमओपीटी के प्रस्ताव के परिणास्वरूप पत्तन को राशि लौटानी होगी। इस संबंध में, एमओपीटी पुष्टि करे कि इसने इस मामले को संज्ञान ले लिया है।	
vii.	मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ सं. 4 की सारणी में निकाली गई, 23,80,520 रु. में एक गणितीय अशुद्धि पाई गई है। एमओपीटी इस पर ध्यान दें।	मूल्यांकन रिपोर्ट का संशोधित पृष्ठ सं. 4 संलग्न है।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के रिकार्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षकारों से प्राप्त टिप्पणियों और उनके द्वारा प्रस्तुत किए तर्कों का सार-संक्षेप संबंधित पक्षकारों को अलग से भेजा जाएगा। यह ब्यौरा हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

9. मामले की प्रक्रिया के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभर कर आती है:

- (i). मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) का वर्तमान प्रस्ताव वास्को डि गामा से अग्रतटीय भूमि के दखल के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अपने 8 अगस्त, 2012 के आदेश सं. टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित 350 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह लाइसेंस शुल्क / प्रभारों जून, 2012 से घटाकर 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह करने से संबंधित है।
- (ii). अब शिपयार्ड एसोसिएशन गोवा द्वारा किए गए अनुरोध को देखते हुए एमओपीटी का वर्तमान प्रस्ताव 8 अगस्त, 2012 के आदेश सं. टीएएमपी/8/2012 एमओपीटी में अनुसूची-II, भाग-III, संपदा किराये के अंतर्गत अग्रतट भूमि के दखल के लिए प्रभार में क्रमांक 2 के रूप में संख्याकित अग्रतट भूमि के इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लाइसेंस शुल्क में जून, 2012 से प्रभावी संशोधन तक सीमित है। यहां यह सूचित किया गया है कि एसएजी ने पत्तन को अनेकों बार पुरानी दरों को जारी रखने का अनुरोध किया और यह कहते हुए कि संशोधित लाइसेंस शुल्क अत्यधिक है और वहन करने योग्य नहीं है इसलिए संशोधित दर को प्रभारित न करें। एमओपीटी ने अग्रतट क्षेत्र के संबंध में लाइसेंस शुल्क में घटौती की समीक्षा का प्रस्ताव अपने बोर्ड के समक्ष रखा। एमओपीटी के न्यासी मंडल ने 29 जुलाई, 2016 के अपने एक संकल्प के द्वारा जून, 2012 से प्रभावी 'प्रयोग आधारित मूल्यांकन' की अवधारणा पर अग्र तट क्षेत्र के मूल्यांकन के लिए दरमानों में संशोधन पर सहमत हुआ। एमओपीटी बोर्ड ने अग्रतट क्षेत्र की विषयक भूमि के मूल्यांकन के लिए सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक मैसर्स महेन्द्र एस काकुलें को नियुक्त किया।
- (iii). वर्तमान दरमानों में क्रमांक (1) वास्को डि गामा खाड़ी में और क्रमांक (2) में वास्को डि गामा से इतर लांच / बार्ज मरम्मत वर्कशॉप अथवा वाणिज्य और गैर वाणिज्यिक प्रयोजन से कोई अन्य उद्योग लगाने के लिए अग्रतट भूमि के दखल का लाइसेंस शुल्क नियत किया गया है। एमओपीटी ने स्पष्ट किया है कि वर्तमान प्रस्ताव वास्को डि गामा खाड़ी से इतर पत्तन सीमाओं तक अग्रतट भूमि के संबंध में लाइसेंस शुल्क के संशोधन के लिए है। एमओपीटी ने वास्को खाड़ी के लिए यह मानते हुए लाइसेंस में किसी आशोधन का प्रस्ताव नहीं किया है कि वास्को खाड़ी का प्रयोग वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए किया जा रहा है और वहां पोत मरम्मत संबंधी कोई कार्य नहीं होता है।

- (iv). संशोधित एलजीपी, 2014 भूमि के मूल्यांकन के लिए 5 विधियों का निर्धारण करती है। वर्तमान प्रस्ताव में, पत्तन ने अग्र तट क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क का प्रस्तावित संशोधन सरकारी अधिकृत मूल्यांकक द्वारा भूमि के मूल्यांकन के आधार पर किया है जो संशोधित एलजीपी, 2014 में निर्धारित पांच विधियों में से एक है। इस प्राधिकरण द्वारा पत्तन भूमि के पट्टा किराये का पिछला संशोधन एमओपीटी के प्रस्ताव के आधार पर मई, 2012 में किया था और अगस्त, 2012 में समीक्षा की गई थी और वास्को डि गामा खाड़ी से इतर अग्रतट क्षेत्र के लिए अनुमोदित लाइसेंस शुल्क 350 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह था जो 2012 में मूल्यांकक द्वारा संसक्त भूमि के वाणिज्यिक मूल्यांकन पर आधारित बताया गया था। एमओपीटी के वर्तमान प्रस्ताव में मूल्यांकन सरकारी नदी भूमि के पत्तन कप्तान द्वारा उगाहे जा रहे प्रभार पर आधारित है, जैसा कि अनुवर्ती पैराओं में चर्चा की गई है।
- (v). एमओपीटी के बोर्ड ने 29 जुलाई, 2016 के अपने संकल्प के अग्रतट क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क में घटौती के संशोधन को 'उपयोग आधारित मूल्यांकन' अवधारणा पर करने का अनुमोदन किया। यानी कि भूमि के प्रयोक्ताओं की जरूरतों की संतुष्टि करने में सहायक भूमि की क्षमता न कि भूमि की वास्तविक स्थिति पर आधारित मूल्यांकन। यह देखा गया है कि सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में अग्रतटीय कार्यकलापों के लिए 8645 रु. प्रति वर्ग मी प्रति माह का किराया निकाला था जो गोवा में प्रचालित बार्ज उद्योग द्वारा किए जा रहे व्यापार के मूल्य पर आधारित और उसे 3 घटकों, भूमि मशीनरी और मानवशक्ति, विशेषज्ञता और ज्ञान में विभक्त करके निकाला गया था। अधिकृत मूल्यांकक द्वारा पट्टा किराया प्रति वर्ष के परिकलन में एक गणित की अशुद्धि पायी गई। गणितीय अशुद्धि को सुधारने के पश्चात लाइसेंस शुल्क 7.18 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह बना। लेकिन, इसका इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित की जाने वाली अंतिम दर पर कोई प्रभाव नहीं पड़ा। यह दर्शाते हुए कि भूमि की निकाली गई कीमत आस-पास के भू-खंडों और समान भूमि के बाजार मूल्य की तुलना में कम बनेगी, अधिकृत मूल्यांकक ने अग्रतट क्षेत्र के लिए पट्टा किराया 10 रु. प्रति वर्ग मी प्रति माह अर्थात 120 रु. प्रति वर्ग मी प्रति वर्ष की संस्तुति की क्योंकि सरकार की नदीय भूमि के पत्तन कप्तान द्वारा नवम्बर, 2010 से 10 रु. प्रति वर्ग मी प्रति माह किराया प्रभारित किया जा रहा है।
- (vi). एमओपीटी द्वारा घटौती के लिए दिया गया औचित्य यह है कि एमओपीटी की अग्रतट सुविधाओं का प्रयोग अधिकतर बार्ज मरम्मत परिचालनों के लिए किया जा रहा है, जो गोवा में लौह अयस्क खनन पर निर्भर होता है। गोवा में खनन कार्य रोक के कारण 2012 से 2015 तक पूर्णत बंद थे और इसके परिणामस्वरूप, बार्ज मरम्मत उद्योग पर गंभीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। यदपि 2015 से गोवा में, खनन कार्य पुनः प्रारंभ हो गया है, उद्योग एक चुनौतीपूर्ण घड़ी से गुजर रहा है। क्योंकि लौह अयस्क की मात्रा अत्यधिक 2011-12 में अपने शीर्ष से घट कर 50 प्रतिशत से भी कम रह गई है और अंतरराष्ट्रीय बाजार में लौह अयस्क की कीमतें भी कमजोर पड़ गई हैं।
- (vii). एमओपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2 (ड) के अंतर्गत उपाध्यक्ष (एमओपीटी) की अध्यक्षता में भू आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जिसके अन्य सदस्य एफएएंडसीएओ, यातायात प्रबंधक और मुख्य अभियंता थे।

(viii). एनएसी ने 12 दिसंबर 2016 को हुई अपनी बैठक में कार्यवृत्त में इस बात को नोट किया कि 17 जून, 2012 से प्रभावी संशोधित दरमानों में अग्रतट क्षेत्र को लाइसेंस शुल्क को 71.59 से बढ़ाकर 350 रु. प्रति 10 वर्ग मी / प्रति माह कर दिया गया। एलएसी ने यह भी नोट किया कि एसएजी ने अनेकों बार पत्तन को अनुरोध किया कि पुरानी दरें जारी रखी जाएं और संशोधित दरमानों के अनुसार प्रभार उगाहे न जाएं। एलएसी ने यह भी अभिलेखबद्ध किया कि एमओपीटी के न्यासी मंडल ने 'प्रयोग आधारित मूल्यांकन' की अवधारणा पर विषयक अग्रतट क्षेत्र के दरमानों की समीक्षा करके इस प्राधिकरण को प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत करने का अनुरोध भी किया है। एलएसी ने सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक द्वारा संस्तुत 2400 रु. प्रति वर्ग मी के वास्को खाड़ी से इतर अग्रतट क्षेत्र की भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर अपनी संस्तुति दी।

एलएसी ने यह भी रिकार्ड किया कि, वार्षिक लाइसेंस शुल्क / पट्टा किराया बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए। तदनुसार वार्षिक लाइसेंस शुल्क 144 रु. प्रति वर्ग मी (2400 रु. x6 %) और 12 रु. प्रति वर्ग मी प्रति माह निकलती है। यह बताते हुए कि लाइसेंस शुल्क 10 वर्ग मी के लिए नियत की जाती है। विचार-विमर्श के पश्चात, भू-आबंटन समिति ने अधिकृत मूल्यांकक द्वारा संस्तुत 2400 रु. प्रति वर्ग मी भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करते हुए भू नीति दिशानिर्देशों के अनुसार यह बताया कि बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम वार्षिक पट्टा किराया होना चाहिए, अग्रतटीय क्षेत्र का संशोधित भूमि किराया सेवा कर के बिना 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह 12 जून, 2012 के पूर्व व्यापी प्रभाव से 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ संस्तुति की।

(ix). एमओपीटी के न्यासी मंडल ने अपनी 13 फरवरी, 2017 को आयोजित हुई बैठक में 1 जून, 2012 के पूर्वव्यापी प्रभाव से 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह की विषयक अग्रतट भूमि के लाइसेंस शुल्क में घटौती की एलएसी की संस्तुति का अनुमोदित किया। बोर्ड ने एलएसी द्वारा यथासंस्तुत लाइसेंस शुल्क में 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि को भी अनुमोदित कर दिया। मई, 2012 के आदेश में संशोधित पट्टा किराये में भी 2 % वार्षिक वृद्धि का निर्धारण किया गया था।

(x). उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में और इस बात को ध्यान में रखते हुए कि पत्तन न्यास उपाध्यक्ष की अध्यक्षता और अन्य विभागाध्यक्षों के सदस्य वाली एलएसी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार भूमि के मूल्यांकन पर विचार किया है और यह मान्य करते हुए कि एमओपीटी के न्यासी मंडल ने अग्रतट भू क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क के संशोधन को अनुमोदित किया है और कि वास्को से इतर अग्रतट भू-क्षेत्र के पट्टा किराये में संशोधन के लिए एमओपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव एलएसी द्वारा आंतरिक अनुमोदित प्रक्रिया और पट्टा किराये के निर्धारण के लिए न्यासी मंडल का अनुमोदन, संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की 2 मुख्य पूर्वापेक्षाओं को पूरा करता है, यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित क्रमांक (2) के संबंध में विषयक अग्रतट क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क के संशोधन को अनुमोदित करता है।

(xi). (क). एमओपीटी ने अनुरोध किया है कि लाइसेंस शुल्क का संशोधन अर्थात् अग्रतट भूमि के दखल के लिए प्रभार जून, 2012 से प्रभावी बनाए जाएं।

जब इस बारे में एमओपीटी को विशेष रूप से उल्लेख किया गया कि लाइसेंस शुल्क जून, 2012 से 350 रु. प्रति 10 वर्ग मी प्रति माह से घटा कर 120 रु. प्रति 10 वर्ग मी

प्रति माह कर देने के परिणामस्वरूप पत्तन को राशि लौटानी होगी। इस संबंध में, एमओपीटी पुष्टि करे कि इसने इस मामले को संज्ञान ले लिया है। पत्तन ने बताया कि केवल 4 पक्षों ने ही संशोधित पट्टा किराये का भुगतान किया है और वापसी राशि अधिक नहीं है। पत्तन ने स्पष्ट रूप से बताया कि इसने इस मामले का संज्ञान ले लिया है।

(ख). बोर्ड का अनुमोदन 1 जून, 2012 के पूर्व व्यापी प्रभाव से संशोधन करने का है। तथापि, एमओपीटी का प्रस्ताव कार्यान्वयन के लिए जून, 2012 की विशिष्ट तारीख का उल्लेख नहीं करता।

जैसा कि पहले बताया गया है, इस प्राधिकरण द्वारा 2 मई, 2012 के आदेश द्वारा संशोधित लाइसेंस शुल्क और एमओपीटी द्वारा दायर समीक्षा आवेदन के आधार पर 8 अगस्त, 2012 के आदेश द्वारा संशोधित को 17 जून, 2012 प्रभावी करके 5 वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 16 जून, 2017 तक वैध किया गया था। इस तथ्य को मान्यता देते हुए कि बोर्ड ने भी इस मद को जून, 2012 के पूर्व व्यापी प्रभाव से संशोधित (यानी घटौती) करने का अनुमोदन किया है और एमओपीटी द्वारा किए गए उपरोक्त स्पष्टीकरण को देखते हुए यह प्राधिकरण 17 जून, 2012 के पूर्व व्यापी प्रभाव से अर्थात् 2 मई, 2012 और 8 अगस्त, 2012 के आदेश सं0 टीएएमपी/8/2012 एमओपीटी में दी गई तारीख से यानी 17 जून, 2012 से पत्तन के प्रस्ताव को स्वीकार करता है।

10.1. परिणाम में, और ऊपर बताये गए कारणों और किए गए सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण अपने 8 अगस्त, 2012 के आदेश सं0 टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित अनुसूची-II, भाग-III संपदा किराये के अंतर्गत अग्रतट भूमि के दखल के लिए प्रभार के अधीन क्रम सं. 2 में निर्धारित लाइसेंस शुल्क के संशोधन का अनुमोदन नीचे दिए गए अनुसार करता है।

II. अग्रवर्ती तटभूमि पर कब्जे हेतु प्रभार:

क्र.सं.	ब्यौरा	दर (रु. में)	इकाई
(2)	वास्कोडिगामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम / चिकालिम / सान्कोअले / जुआरी नदी का उत्तर / बेतुल तटाग्र/ लांच/ बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग चलाने के प्रयोजन के लिए	120.00	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति क्लैंडर माह या उसका अंश

## II. चेपी वालीस्टेटमेंट का क्रमांक 2

टिप्पणी: उपरोक्त निर्धारित दर कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर स्वतः ही 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से बढ़ जाएगी।

10.2. संशोधित लाइसेंस शुल्क 17 जून, 2012 से प्रभावी हुई समझी जाएगी और 16 जून, 2017 तक वैध रहेगी।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./211/17]

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS  
NOTIFICATION**

Mumbai, the 4th August, 2017

**No. TAMP/23/2017-MOPT.**—In exercise of the powers conferred under Sections 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the proposal of the Mormugao Port Trust (MOPT) for revision of license fee in respect of Foreshore Area approved by the Authority vide Order dated 8 August 2012, as in the Order appended hereto.

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS  
Case No.TAMP/23/2017-MOPT**

**Mormugao Port Trust**

- - -

**Applicant**

**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)  
(ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 21<sup>st</sup> day of July 2017)

This case relates to the proposal dated 03 March 2017 received from Mormugao Port Trust (MOPT) for revision of license fee in respect of Foreshore Area approved earlier by this Authority vide Order No.TAMP8/2012-MOPT dated 8 August 2012.

2. This Authority vide its Order no. TAMP/8/2012-MOPT dated 2 May 2012 had approved the proposal received from the Mormugao Port Trust (MOPT) for revision in Estate Rentals of Port land. The Order was notified in the Gazette of India on 18 May 2012 vide Gazette No.130. The Order stated that the revised lease rent shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette i.e. from 17 June 2012. The validity of revised SOR was prescribed for 5 years till 16 June 2017. The SOR prescribed an automatic escalation of 2% per annum.

3.1. The Mormugao Port Trust (MOPT) filed a Review Application on 28 May 2012 seeking review of the Order dated 2 May 2012 passed by this Authority.

3.2. This Authority passed an Order dated 8 August 2012 disposing of the Review Application filed by the MOPT which was notified in the Gazette of India on 1 October 2012 vide Gazette No.215. In the said tariff Order, two different set of rentals within the Mormugao Harbour/ Vasco Da Gama-Bay and Head Land Sada respectively were approved based on the two different valuation of lands as proposed by MOPT. The two different set of rentals are for (i) Land surveyed under Chalta No.3 of P.T. Sheet No.7 and (ii) the Land other than (i) above. While disposing of the review application filed by the MOPT, this Authority prescribed the applicability of revised rates with effect from the effective date of implementation of the original Order dated 2 May 2012 with validity period of five years.

3.3. The relevant extract of Charges for occupation of Foreshore Land as approved by this Authority in the Order dated 8 August 2012 relating to review application filed by MOPT are given below:

(ii). **Charges for occupation of Foreshore Land:**

Sr. No.	Description	Rate (in ₹)	Unit
1.	For the purpose of carrying out launch / barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay. (i). Land surveyed under Chalta No. 3 of P.T. Sheet No.7. (ii). Land other than at (i). above.	300.00 500.00	Per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof.
2.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	350.00	- do -

4.1. Now, the MOPT has, vide its email dated 4 March 2017, filed its proposal for revision (reduction) in Estate Rentals in respect of Foreshore Area approved by this Authority in the Order dated 8 August 2012 with a request to approve it with retrospective effect from June 2012.

4.2. The main points made by the MOPT in the subject proposal are summarized below:

- (i). TAMP notified estate rentals of Mormugao Port Trust vide notification No.130 dated 18 May 2012 for a period of 5 years. The lease rent for foreshore area at Vasco Bay was fixed at ₹350/- per 10 m<sup>2</sup>. The rent was proposed based on the valuation of land by the port appointed land valuer.

*[The MOPT has subsequently, while responding to information sought by us in view of mismatch in the lease rent referred by MOPT in its proposal, clarified that the proposal is for revision (reduction) in license fee for foreshore area listed at Sl. No.2 i.e., beyond Vasco Da Gama]*

- (ii). The Shipyard's Association of Goa (SAG) requested many times to continue with the old rates and not to implement or charge as per revised SOR as the revised rate charged is exorbitant and not affordable.

- (iii). A proposal to review reduction in SOR in respect of foreshore area was put up in the Board meeting of MOPT held on 29 July 2016. The Board vide Resolution No. 49 dated 29 July 2016 agreed to review the SOR in respect of foreshore area valuation based on "use based valuation" concept with effect from June 2012. The Board appointed Government approved valuer Shri Mahendra S. Kakule.

- (iv). The Government approved valuer has submitted his Valuation Report. Copy of the Valuation report is attached to the proposal. The main points made by the Government approved valuer in the land valuation report for foreshore area are given below:

- (v). **Market Review:**

Foreshore facilities of MOPT are mostly being used for barge repair operations which in turn are dependent on iron ore mining activity in Goa.

The mining activity in Goa had come to a standstill due to Government dictate from 2012 till 2015 and this had severe adverse impact on the barge repairs industry.

Though mining has recommenced in Goa since 2015 the industry is passing through very challenging times as the quantum of iron ore exports has come down drastically by more than 50% from its peak in the year 2011-12 and also due to weakening of iron ore prices in the international commodities market.

- (vi). **Methodology of Valuation:**

- (a). Ideally such a valuation should be based on market observations regarding market values and market rentals of similar offshore facilities. However, the peculiar scene of this micro market is such that there is total absence of any sales/ rentals of foreshore facilities in this area which fit the criteria for market value and market rent as defined by International Valuation Standards Council (IVSC).

Due to the said constraint in obtaining any comparable market data which can be relied upon for estimation of market value, and market rent for the subject property, the other option available is to estimate the value of the business carried out in such foreshore facilities on the assumption that it is run by a reasonably efficient operator and that the business has already stabilized. The total value of the business is then apportioned to various components which make up the said business (including foreshore facility). The data relied upon is of a company called Composite Materials Industries Pvt. Limited which is into barge repairs (both dry barge and wet barge repairs) and having operations in MOPT foreshore facilities in Mormugao Taluka. The data has been made available by Shipyard Association of Goa (SAG) with the knowledge of MOPT. It is also clarified that there was no other data available to reply upon.

- (b). The Capitalization Method based on the data of one of the barge industry operating in Goa has been considered to arrive at land valuation and yearly rent per sq. mtrs. for foreshore facility. Accordingly, the yearly rent per square meter is ₹2,74,000/2641m<sup>2</sup> = ₹ 103.74 per m<sup>2</sup> per year or ₹ 8.645 per m<sup>2</sup> per month. *[An arithmetical error was noticed in the calculation of lease rental per annum by the approved valuer.]* The MOPT has furnished revised cash flow information forming part of the Valuation Report rectifying the arithmetical error. However, the MOPT has not furnished corrected license fee of the approval valuer.



*[If the arithmetical error is rectified, the corrected lease rental works out to ₹7.18 per sq. mtr per annum.]*

- (c). The land component based on the above model of valuation most likely may workout lower than the value estimation based on market comparables of sale of similar of land parcels in the vicinity.
- (d). The rent being charged by Captain of Ports for Government Reverine Land is ₹10/- per m2 per month.
- (vii). Taking cognizance of the above factors, the market rent for the foreshore facilities within MOPT jurisdiction, the approved valuer has recommended license fee at ₹10/- per m2 per month i.e. ₹120/- per m2 per year which works out to a valuation of foreshore facilities at ₹2,400/- per m2.  
*[6% on the market value of ₹2400/- per sq. mtr = ₹144 per sq. mtr. per annum i.e., ₹12 per sq. mtr per month as against ₹10 per sq. mtr./ month recommended by the valuer.]*
- (viii). The MOPT constituted Land Allotment Committee (LAC) under the Chairmanship of Deputy Chairman (MOPT) and other members viz., FA & CAO, Traffic Manager and Chief Engineer were members of the LAC. The matter was placed before the LAC.
  - (a). The LAC held a meeting on 12 December 2016 to consider revision of Scale of Rates in respect of foreshore area. After deliberations, the Land Allotment Committee considering the market value of land as recommended by the approved valuer at ₹2400/- per sq. mtr and stating as per the Land Policy Guidelines, the annual lease rent shall be less than 6% of the market value, recommends to revise the Lease Rentals of foreshore area as ₹120/- per 10 m<sup>2</sup> per month excluding service tax with retrospective effect from June 2012 with annual escalation of 2%. *[₹2400/- \* 6% = ₹144 per annum / 12 months = ₹12 per sq. mtr/ month]*
  - (b). The proposal was placed before the MOPT Board for revision of charges for foreshore area. The Board Trustees of MOPT in its meeting held on 13 February 2017 approved the proposal to revise the rates to ₹120/- per 10 m2 per month excluding Service Tax for the foreshore area with retrospective effect from 01 June 2012 with 2% annual escalation of the lease rentals / rates.

4.3. Accordingly, the MOPT has requested to consider revision of lease rental in respect of Foreshore area to ₹120/- per 10 m2 per month with retrospective effect from June, 2012 with annual escalation of 2%.

5.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy the proposal of MOPT dated 03 March 2017 was forwarded vide our letter dated 14 March 2017 to the concerned users/ user organisations including Shipyard Association of Goa (SAG) seeking their comments. Since the SAG reported that it did not receive the proposal, a copy of the proposal was again forwarded to the SAG under cover of our letter dated 12 June 2017. The comments received from Goa Mineral Ore Exports Association (GMOEA) and Indian Molasses Company (IMC) on the subject proposal has been forwarded to MOPT as feedback information. We have not received comments from any other users/ users association.

5.2. The points made by SAG in the said email of 31 May 2017 which are relevant to this case are given below:

- (i). We have submitted our plea to Ministry of Shipping and MOPT for reconsidering and rolling back the sudden increase in tariff (INR 35 per Square Meter) for Shipyards and revise the rates to a maximum of INR 10 per Square Meter.
- (ii). With the Mining ban and Barge/ Shipping Industry in shambles in the state of Goa, the survival of Shipyards is bleak.

5.3. The said email dated 31 May 2017 was also forwarded to MOPT vide our letter dated 12 June 2017 as feedback information. No comments are received from MOPT thereon.

6. A joint hearing in this case was held on 30 May 2017 at the MOPT premises. At the joint hearing, the MOPT has made its submissions.

7. Based on the preliminary scrutiny of the proposal dated 3 March 2017, the MOPT was requested to furnish information / clarification on a few points vide our letter dated 12 June 2017. The MOPT vide its letter dated 3 July 2017

has responded to the information/ clarifications sought by us. A summary of the information/ clarifications sought by us and the response of MOPT is tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarifications sought by us	Response from MOPT
(i).	The Valuation Report with regard to revision of lease rentals in respect of Foreshore area is stated to contain 3 Annexures indicated in page no. 8 which form part of the valuation report. However, the valuation report forwarded by the MOPT along with its proposal does not contain those annexures. The MOPT is, therefore, requested to forward the relevant annexures II and III to Valuation Report submitted by the Govt. Approved valuer based on which the final lease rent is proposed.	Copies of Annexure – II & III to Valuation Report submitted by the Government Approved Valuer are enclosed at Annexure – A.  [Annexure-II relates to the details of area rented out to the Composite Material Industries Pvt. Ltd.,  Annexure-III relates to the rent being charged by Captain of Ports for Govt. Reverine Land at `10 per sq. mtr. per month from 11.11.2010]
(ii).	The MOPT has, in its proposal dated 3 March 2017, proposed to reduce the lease rentals in respect of foreshore area from ₹350 per 10 sq. mtr per month or part thereof which was fixed based on the proposal of the port following the applicable Land Policy guidelines to ₹ 120/- per 10 sq. mtr per month or part thereof w.e.f 1 June 2012. It is seen that the proposed lease rent is based on recommendation by the Land Allotment Committee (LAC) and approved by the Board of Trustees of MOPT. In this regard, the MOPT to note that the MOPT has proposed a significant reduction in the lease rentals for foreshore area by 65%.	The licence fee @ ₹350/- per 10 sq. mtr. per month was proposed by Port considering the market value of land abutting foreshore area in 2012. The rent for similar land for adjacent foreshore area / waterfront under capt. of Ports, Government of Goa is ₹10/- per sq. mtr. per month. The grievances raised by Shipyard's Association of Goa (SAG) were placed before the Board and the Board after deliberations had recommended to value the foreshore area on Use Based Valuation Concept. Accordingly, a Government approved Valuer was appointed and the Valuer has submitted the report which was furnished alongwith the proposal to TAMP vide letter no.FA/COST/125/2017/297 dated 03.03.2017. The valuation report submitted by Valuer has recommended the market value and market rent of foreshore facilities as ₹2400/- per m <sup>2</sup> . As per Land Policy Guidelines, the annual lease rent shall not be less than 6% of the market value. The annual rent and monthly rent considering 6% of market value works out to ₹144 per m <sup>2</sup> and ₹12 per m <sup>2</sup> per month respectively and the same was recommended by Land Allotment Committee (LAC) with annual escalation of 2% with retrospective effect from June, 2012. The rate recommended by LAC was put up to the Board for approval and the Board approved the proposal vide Resolution no.120 dated 13.02.2017. The maximum rent charged for foreshore land prior to June, 2012 before implementation of the revised SOR was ₹71.59 per 10 m <sup>2</sup> per month. Thus, there is a significant reduction in the lease rentals for foreshore area by 65%. <i>[From the approved license fee of ₹350/10 sq. mtr./ month escalated by 2% per annum to bring it to the current license fee ₹.386.42 per 10 sq. mtrs. per month.</i>  <i>(₹.350x2%x2%x2%x2%x2%)</i>  <i>[The recommendation of LAC is to fix the rate at ₹ 120/- per 10 sq. mtr per month which was approved by the Board of MOPT]</i>
(iii).	At the Joint Hearing, the MOPT has stated that the Shipyard's Association of Goa represented to the Ministry regarding the steep increase in lease rent for foreshore area approved by the Authority vide Order No.TAMP/8/2012-MOPT	Copy of Ministry letter no.16(11)/2013-PD-VII dated 17.10.2013 and reply by the Port to Ministry is enclosed at Annexure – B. However, it is clarified that Ministry did not advise Port to review the rates. During the Joint hearing, it was informed that SAG has represented to the Ministry.

	dated 8 August 2012 based on the proposal of MOPT. The MOPT further stated that the Ministry has advised the port to review the lease rent for foreshore area. In this regard, the MOPT to forward a copy of the said MOS letter to MOPT to review of least rent for foreshore area for our records and reference.							
(iv).	<p>The existing Lease rent schedule approved vide Order No. TAMP/8/2012-MOPT dated 8 August 2012 at Schedule II – Charges for occupation of Foreshore land is as follows:</p> <table><tr><th>Sl No</th><th>Description</th><th>Rate (in ₹)</th><th>Unit</th></tr><tr><td>1.</td><td>For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay.  (i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7  (ii) Land other than at (i) above</td><td>300   </td></tr></table>	Sl No	Description	Rate (in ₹)	Unit	1.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay.  (i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7  (ii) Land other than at (i) above	300   
Sl No	Description	Rate (in ₹)	Unit					
1.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay.  (i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7  (ii) Land other than at (i) above	300   						

	Bay was fixed at ₹350 per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof. But, as can be seen from the above table, the lease rental approved at ₹350 per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof is related to foreshore area <u>beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits</u> . The MOPT requested to clarify the following:				
(a).	The MOPT to confirm the current proposal for revision is in respect of Sl. No. (1) or (2), as there appears to be mismatch in the description and lease rental in the proposal of the MOPT.	The current proposal for revision of Scale of Rates in respect of Foreshore Area pertains to Sl. No.(2), the same can be seen from the following table:			
		Charges for occupation of Foreshore Land:			
		Sr. No.	Description	Notified Rate (in ₹)	Proposed Rate (in ₹)
		1.	For the purpose of carrying out launch / barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay.  (i). Land surveyed under Chalta no.3 of P.T. Sheet No.7.  (ii). land other than at (i) above.	300  	

(b).	The lease rent prescribed for occupation of fore shore area both at Sl. No. 1 and 2 are for same use / purpose viz. launch / barge repairs workshop or any other industry including commercial / non-commercial purpose. Whilst proposal of MOPT is to retain existing lease rent for fore shore area at Sl. No. 1 at ₹300 and ₹ 500 per 10 sq.mtr per calendar month, the reasons for proposing to reduce the lease rentals only in respect of Sl. No. (2) to be explained as it is neither mentioned in the LAC report nor in the Board approval.	At present there is no ship repair activities taking place at Vasco bay mentioned at sr. no.1 and Vasco bay is used for Commercial purpose. Hence, there will not be any change in rates for Vasco bay.
(v).	The MOPT to indicate the basis adopted by MOPT for land valuation of foreshore area during the last revision and the changed methodology adopted in the current proposal. The reasons for following different methodology for land valuation of foreshore area in respect of Sl. No. (2) in the current proposal may also be elucidated.	Refer to reply at Sr. no. (ii).
(vi).	As stated earlier, the MOPT has sought revision (i. e. reduction) of lease rentals for foreshore area from ₹350/- to ₹120/- per 10 sqm. per calendar month or part thereof retrospectively from June 2012. The proposal of MOPT may result in refund to be done by the port. In this regard, the MOPT to confirm that it has taken cognizance of this matter.	With the increase in rates for Foreshore Area to ₹350/- per 10 sq. mtr. per month in June 2012, only four parties have paid the lease rent. Refund to these four parties is not substantial and Port has taken cognizance of the matter.
(vii).	An arithmetical error is noticed in the figure of ₹ 23,80,520/- arrived in the table at page 4 of the Valuation report. The MOPT may look into it.	The revised page 4 of the Valuation Report is enclosed.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

9. With reference to the totality of information collected during processing of the case, the following position emerges:

- (i). The present proposal of Mormugao Port Trust (MOPT) is for reduction of license fee/charges for occupation of foreshore land beyond Vasco Da Gama approved by this Authority vide Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 8 August 2012 from ₹350/- per 10 sq. mtr. per month to ₹120/- per 10 sq. mtr. per month w.e.f. June 2012.
- (ii). Now, the present proposal of MOPT is limited to revise the license fee approved by this Authority for Foreshore Land numbered as Sl. No.2 under Schedule II – Charges for Occupation of Foreshore Land under Part III – Estate Rentals in the Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 8 August 2012 w.e.f., June 2012 in view of request made by Shipyards Association of Goa (SAG). Reportedly, the SAG has requested Port many times to continue with the old rates and not to charge as per revised rate stating that the revised license fee is exorbitant and not affordable. The MOPT has put up a proposal to review reduction in license fee in respect of foreshore area to its Board and the Board of Trustees of MOPT vide Resolution dated 29 July 2016 has agreed to review the SOR in respect of foreshore area valuation based on “use based valuation” concept with effect from June 2012. The MOPT Board also appointed Government approved valuer Shri Mahendra S. Kakule for valuation of subject land of foreshore area.
- (iii). The existing SOR prescribed license fee for occupation of Foreshore Land for the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Sl. No. (1) at Vasco Da Gama bay and Sl. No. (2) beyond Vasco Da Gama bay. The MOPT

has clarified that the current proposal is for revision of license fee in respect of Foreshore Land beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits. The MOPT has not proposed any modification in license fee for Vasco Bay presumably on the ground that Vasco bay is used for commercial purposes and no ship repair activity in taking place thereat.

- (iv). The amended LPG, 2014 prescribes five methods for valuation of land. In the current proposal, the port has proposed revision of license fee of fore shore area based on the valuation of the land by the Government approved valuer which is one of the five methods prescribed in the amended LPG, 2014. The last revision of lease rent of port lands approved by this Authority in May 2012 and reviewed in August 2012 based on the proposal of the MOPT and license for approved for foreshore area beyond Vasco da Gama Bay was ₹350/- per 10 sq. mtr. per month reportedly based on commercial valuation of adjacent land assessed by the approved valuer in 2012. The valuation in the current proposal of MOPT is based on the charge being levied by captain of Ports for Government Reverine Land, as discussed in the following paragraphs.
- (v). The Board of MOPT in its resolution dated 29 July 2016 has approved for revision i.e., reduction in license fee of foreshore area on “use based valuation” concept. That is, the ability of the land to help satisfy the needs of the users of the land as against valuation based on physical site attributes of the land. It is seen that the Government approved valuer in its valuation report has arrived at rental for foreshore facilities at ₹8.645 per sq. mtr per month based on the value of the business carried out by a barge industry operating in Goa apportioning the value of 3 components, land and foreshore facilities, plant, equipment and machinery and manpower, domain expertise and knowledge. There was an arithmetical error noticed in the calculation of lease rental per annum by the approved valuer. The license fee after removing the arithmetical error works to is ₹7.18 per sq. mtr. per month. However, this does not have any impact on the final rate to be approved by this Authority. Citing that value of land arrived may work out lower than comparable market value of land of similar / and parcels in the vicinity, the approved valuer has recommended lease rent for foreshore area at ₹10/- per sq. mtr./ month i.e., ₹120/- per sq. mtr. per year being the rent of ₹10/- per sq. mtr. per month charged by Captain of Ports for Government Reverine Land from November 2010.
- (vi). The justification for reduction given by the MOPT is that the foreshore facilities of MOPT are mostly being used for barge repair operations which in turn are dependent on iron ore mining activity in Goa. The mining activity in Goa had come to a standstill due to ban from 2012 to till 2015 and this had severe adverse impact on the barge repairs industry. Though mining has been recommenced in Goa since 2015, the industry is passing through very challenging times as the quantum of iron ore exports has come down drastically by more than 50% from its peak in the year 2011-12 and also due to weakening of iron ore prices in the international commodities market.
- (vii). MOPT has constituted the LAC headed by the Dy. Chairman of MOPT, F.A. & C.A.O, Chief Engineer and Traffic Manager as members of the LAC as required under clause 11.2 (e) of the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (viii). The LAC in its minutes of meeting held on 12.12.2016, has taken note that in the SOR revised with effect from 17 June 2012, license fee in respect of foreshore area was increased from the then license fee of ₹71.59 to ₹350/- per 10 sq. mtrs./ per month. The LAC has also noted that the SAG has requested port multiple times to continue with the old rates and not to implement or charges as per revised SOR. The LAC has also recorded that Board of Trustees of MOPT has approved to review SOR in respect of subject foreshore area based on “use based valuation” concept and resubmit the proposal to this Authority. The LAC based on the recommendation of the Government approved valuer has recommended the market value of land of foreshore area beyond Vasco bay at ₹2400 per sq. mtr.

The LAC has also recorded that the annual license fee / lease rent shall not be less than 6% of the market value. Accordingly, the annual license fee works out to ₹144/- per sq. mtr (i.e. ₹ 2400 x 6%) and ₹12 per sq. mtr per month. Stating that license fee is prescribed for 10 sq. mtrs, the LAC has after deliberation recommended license fee foreshore area at ₹120/- per 10 sq. mtrs per month with annual escalation of 2% with retrospective effect from June 2012.

- (ix). The Board of Trustees of MOPT has approved the recommendation of LAC for reduction in license fee for the subject Foreshore Land area at ₹120/- per 10 sq. mtr per month with retrospective effect from 1 June 2012 in its meeting held on 13 February 2017. The Board has also approved 2% annual escalation

of the license fee as recommended by the LAC. Even the lease rent revised in May 2012 Order prescribed at 2% annual escalation in lease rent.

- (x). In light of the above and bearing in mind that the LAC headed by Dy. Chairman and comprising of Head of Departments of the port trust has, after considering the valuation as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 and also recognizing that the Board of Trustees of MOPT has approved the revised lease rental for Foreshore Land area and that the proposal filed by MOPT for revision of license fee for Foreshore Land area beyond Vasco which complies with the two main pre-requisite of internal approval process by LAC and the Board of Trustees for fixation of lease rent as per the amended Land Policy Guidelines, 2014, this Authority approves the revision of license fee for the subject foreshore area in respect of Sl. No. (2) as proposed by the port.

- (xi). (a). The MOPT has requested that the revision of license fee i.e. charges for occupation of Foreshore Land to be made effective retrospectively from June 2012.

When specifically pointed out to MOPT that the proposal of MOPT for reduction in license fee from ₹350/- per 10 sq. mtr per month to ₹120/- per 10 sq. mtr. per month from June 2012 may result in refund to be done by the port and whether port has taken cognizance of the same, the port has stated that only four parties have paid the revised lease rental and the refund is not substantial. The port has categorically stated that it has taken cognizance of this matter.

- (b). The Board approval is for retrospective revision from 1 June 2012. The proposal of MOPT, however, does not specify the specific date of June 2012 for implementation.

As stated earlier the revised license fee approved by this Authority vide Order dated 2 May 2012 and amended based on review application filed by MOPT vide order dated 8 August 2012 was made effective from 17 June 2012 and validity is for a period of 5 years i.e., till 16 June 2017. Recognizing that the LAC and the Board has also approved for revision (i.e., reduction) in license fee for this item retrospectively from June 2012 and in view of the clarification furnished by MOPT as brought out above, this Authority accepts the proposal of the port for retrospective revision from 17 June 2012 i.e. from the date the Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 2 May 2012 and 8 August 2012 came into effect i.e., 17 June 2012.

10.1. In the result, and for the reason stated above, and based on a collective application of mind, this Authority approves to revise the license fee prescribed at Sr. No.2 under Schedule- II – Charges for Occupation of Foreshore Land under Part III – Estate Rentals approved by this Authority vide Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 8 August 2012 as given below:

**“ II. CHARGES FOR OCCUPATION OF FORESHORE LAND:**

Sr. No.	Description	Rate in ₹	Unit
2.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	120.00	Per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof.

**Note:** The rate prescribed above shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation. ”

10.2. The revised license fee shall be deemed to have come into effect from 17 June 2012 with validity till 16 June 2017.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./211/17]